

房屋事務委員會
2014 年 6 月 17 日舉行的特別會議

從回顧公屋鹹水樓的歷史，重新了解浪費公屋資源的，重來只是政府，而非什麼寬敞戶。再回想房署如何安排清拆時的疏忽，令居民無合適單位選擇。和諧公屋設計上的失衡，引證房署如何忽視小家庭安居的需要。這幾年間，一人寬敞標準不斷收緊(35m² → 34m² → 30m²)，只為收回一睡房再行分配，完全剝削原戶主的居住權、私隱權，反影迫遷政策只是不斷擾民。房署政策前後矛盾巧立名目，才是破壞香港安定繁榮的根本。取消寬敞戶迫遷惡策，將人才資源重投興建公屋才是解決房屋問題的關鍵。

1. 回顧公屋「鹹水樓」

1.1. 鹹水樓的由來

1985 年 11 月中，五百多幢公屋被揭發其中 26 幢建築物石屎力度不合理低於標準，必需立即清拆，受影響家庭 15,000 戶，受影響居民達到 78,000 人。一般建築物石屎力度最低要求是不少於 20MPa，指每 1 平方呎石屎磚面積可抵受 3000 磅壓力。問題公屋被揭發時，最差的只有 4.8MPa (見圖一)，這種石屎質素只可用作地面填坑之用，但却被用來建造幾百幢公屋，居民面對單位內石屎剝落，橫樑下陷，生銹鋼筋外露等問題終日惶恐不安，這類問題公屋便被稱為公屋「鹹水樓」(見圖二石屎剝落情況)。



1.2. 公屋 10 年大災難

1973 成立「房屋委員會」接管前「工務局」所建公屋，並對已入伙公屋進行檢查，10 年間查出 729 座石屎不合規格，需要陸續清拆，花費公帑高達 10 億港元。波及屋邨尤以葵青區最為嚴重，等待清拆的公屋，又要花巨額樹立鐵架，才能減慢倒塌可能(見圖三)。梨木樹邨七，八座居民，便在這鐵架下生活六，七年，期望盡快遷往較為安全的居所。

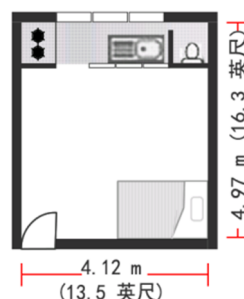


2. 清拆重建 二人家庭，並無選擇，只能入住一睡房

六、七十年代，申請公屋家庭人口最低要求是三人，即一對夫婦必需最少要有一名子或女，才合乎申請公屋資格。而這些三人家庭會被編配入住舊長型細房，使用面積 20.44m² (見右圖)。

十幾年過去，三人家庭人口自然流失，多有住戶變成一老一少的二人家庭，而這些二人家庭，在鹹水樓遷拆安置時，又再受到更不公平對待。因為可編配的和諧公屋，根本沒有適合二人家庭的廿幾平方米單位，當時房署編配的方式是 +1 人，即使二人家庭，房署會當成三人家庭來編配，二人家庭便因此被編配入住一睡房單位，埋下今日再被迫遷的伏線。

舊長型細房
使用面積: 20.44 m²
廚廁露台佔: 4.09 m² (<20%)
居住面積: 16.36 m² (170呎)
月租: 400元(1993) 每平方米20元



以梨木樹邨為例，第七、第八座舊長型公屋在 1972 年落成，居民只住了 16 年，1988 年便被房署通知必須整座清拆，清拆前整座大樓只是依靠前後鐵架支撐(見圖三)，這樣整整等足六年，到 1994 年才陸續將居民安置到當年最新的和諧一型公屋安蔭邨。但，和諧一型只有四種面積，(見圖四) 其中並無適合二人家庭的 25m² 單位。所有二人家庭均被編配入 34.76m² 的一睡房。租金是舊長型細房的五倍。

2.1. 居民不能選擇舊長型細房，

當居民想入住舊長型細房，保有原來生活空間時，房署職員又表示所有舊長型即將重建，若有空單位騰出，數年後居民又將再面臨重建調遷。事實上，在一齣"居安思危"鏗鏘集中，受訪問的三戶居民，因陸續清拆有問題公屋，居民平均一至兩年被調遷一次，最快的是市住戶，裝修完半年後又再被調遷。有見及此，鹹水樓居民只能按房署安排選擇和諧一型一睡房。

2.2. 居民不能選擇合適單位

1992 年開始，一人寬敞戶標準改為 25m²，有見及此，二人家庭自然希望入住近似面積的單位，若日後人口自然流失變成一人，亦不會超出寬敞標準，確保不受牽連。但事實是，房署根本忽視二人小家庭的需要，更沒有供應廿幾平方米的單位。後來的 21.69m² 單位，要到 2002 年才出現。因此，2002 年前的二人家庭，是在毫無選擇下才無奈入住一睡房。到今日不幸成為一人寬敞戶，歸根究底，是房署行政失當，沒有顧及小家庭的需要，正確來說，可算是全由房署一手造成寬敞戶的出現，並非居民故意佔住一睡房單位。今日更不能對這批居民任意驅趕或取消戶籍。

2.3. 房署隱瞞，再被迫遷風險，

對於獨力支撐整個家庭，照顧唯一父或母的獨子或獨女，房署在編配一睡房時，並無向這些二人家庭作出任何警告，提醒居民，一旦其父或母離世，自己會有再被調遷的風險。

相反，這些二人家庭却主動向房署職員查詢，日後若家庭成員輕減一人，會否受寬敞戶標準影響而再被調遷？房署所作任何回覆，對居民非常重要，直接影響居民是否接受是次重建安排。但房署却隱瞞再調遷的風險，反而對居民作出不合乎事實的回應如下：

1. 依照慣例，公屋居民若人口輕微變動，房署不會要求居民調遷，
2. 和諧公屋設計並無廿幾平方米可供選擇，居民只有一二人單位或一睡房單位可以選擇，
3. 但 16.96m² 一二人單位只供應給單身長者，供應有限，居民家中如有長者好應選擇較大單位，避免因室內面積狹窄，令長者易生意外受傷。
4. 本邨原是居屋設計，幾年後將出售給戶主，戶主若有置業打算，應好好整理自己儲蓄計劃。(其他和諧一，二型公屋居民，無獨有偶，都表示曾被房署職員如此遊說)

3. 建議

3.1. 人口輕微加減一人，不應滋擾居民

前工務局行政失敗，造成幾伯幢鹹水樓的出現，更將這些有問題公屋，編配給數十萬無辜居民，令居民十幾年間受盡石屎剝落之苦，重建清拆又要最少等上六、七年，其間房署又沒有配合寬敞標準為二人家庭提供 25m² 單位，令二人家庭輕減一人立即跌入寬敞戶迫遷網。以上種種，見證着房署對鹹水樓災民的不公平。

房署在編配時，竟然沒有向居民清楚指出會有再被迫遷的風險，這明顯是房署行政失當所致，對鹹水樓居民，尤其二人家庭，極其不公平，故此，房署不應再向同一班居民再行滋擾，或實行寬敞戶迫遷政策，將不公義的政策繼續推行。

3.2. 一人一睡房，才尊重個人私隱

本年五月房署職員在立法會指出“一睡房本是編配給三至四人家庭，不應讓一人寬敞戶繼續入住浪費公屋資源”。無論此說法是否正確，但一開始，並非居民要求入住，而是房署主動將二人家庭編入一睡房單位，證明一開始做錯的是房署而並非居民有心佔用資源。其實從上述指出鹹水樓的由來，浪費公屋資源的從來是房署而非公屋居民。

再看“一睡房是編配給三至四人家庭”的說法，可見房署從來沒有尊重居民的私隱權，相比韓國規定小童年過六歲必需有獨立房間，英國則是 15 歲，可見關於私隱權一項，香港房屋政策早已比鄰近國家落後百年。

3.3. 講同舟共濟前，請先取回哥爾夫球場

今年五月在立法會有議員指出公屋居民要同舟共濟，寬敞戶好應立即遷出單位，讓多人家庭入住。但上述各點足以證明，若非政府制造鹹水樓，又將大家編入有問題公屋居住，又花費 10 億公帑清拆重建等，大家仍能住在原有單位安居樂業，又豈會輕易變成寬敞戶？若要鹹水樓居民不斷退讓，不斷成為房署多變政策的受害者，這又是何種公道？

若收回哥爾夫球場改為興建公屋居屋，六、七年後保守估計可供應十七萬戶單位。但房署只是一味推說研究中，這無了期的研究，只給居民感覺，房署是在保着一小部份人的個人享樂，而不願廿三萬輪候冊的上樓願望，為認付輪候冊只知一再向現有居民下手。

3.4. 取消寬敞戶，將人手資源重回興建公屋之上

寬敞戶政策繼續推行，房署仍要花費大量人力物力，每日以取消戶籍為藉口威迫居民調遷，這全是吃力不討好。何不盡快投入新公屋建設，收回哥爾夫球場，讓廿三萬輪候冊人仕盡早上樓。這才是實事求是。不應再將黑手伸向鰥寡孤獨單身居民，尤以二人變成一人的居民，終其一生，為家人盡孝，白事未完，傷心未過，又要再受迫遷之苦，這是原全不合情理，不竟無人想親人早逝獨享寬敞，當局不應利用人的生老病死來解決公屋問題，本末倒置。

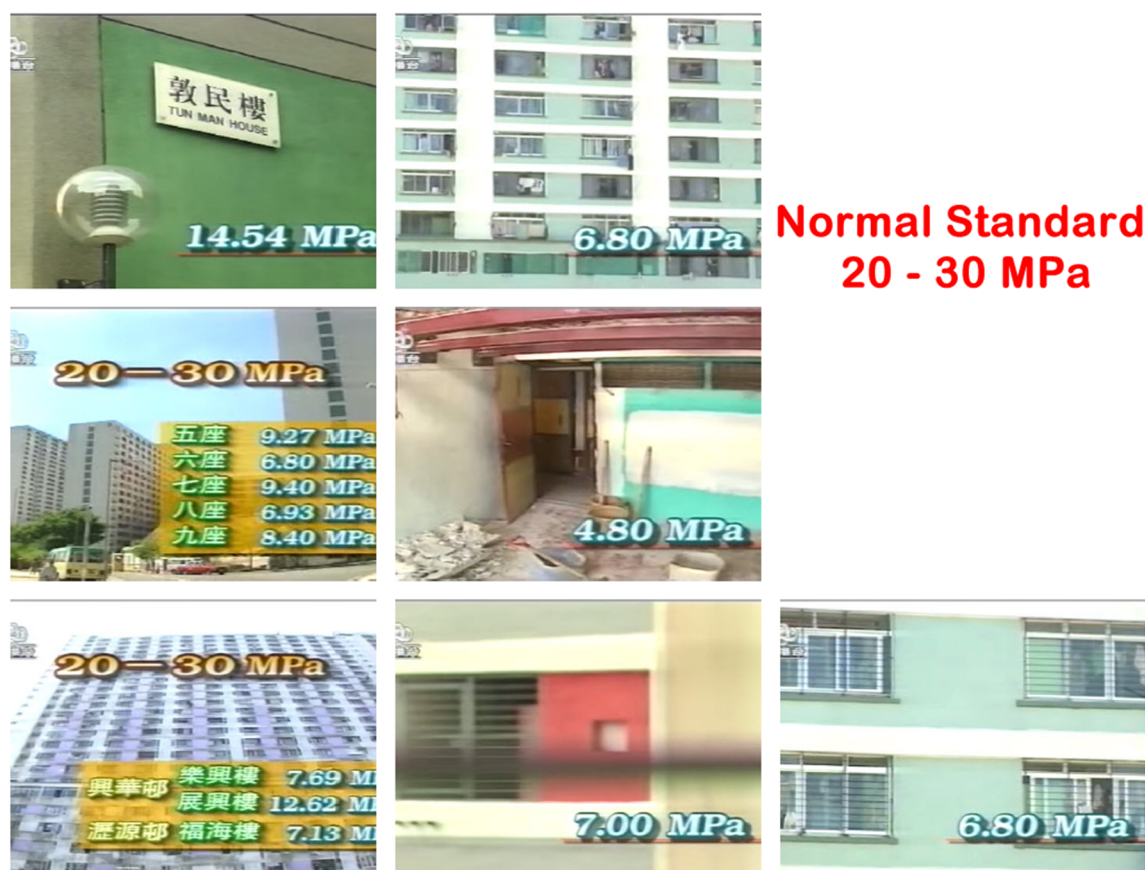
3.5. 尊重居民居住權，才是真正安定繁榮

衣食住行便是生活, 97 回歸, 基本法保障香港市民生活五十年不變, 但房署竟然為收回一睡房多番修改一人寬敞標準, 不斷制造寬敞戶, 剝奪小市民應有的居住權。香港四份之一人口居住在公屋, 但公屋政策經常變幻無測, 居民無所適從, 整日只會担驚受怕, 怕被迫遷, 又怎有心思推動經濟繁榮? 無形中只會破壞香港得來不易的安定繁榮, 市民再難對政府重拾信心, 政策害民, 最終只會令民怨四起, 造成社會不穩。寬敞戶政策的禍害不可輕視。

4. 參考

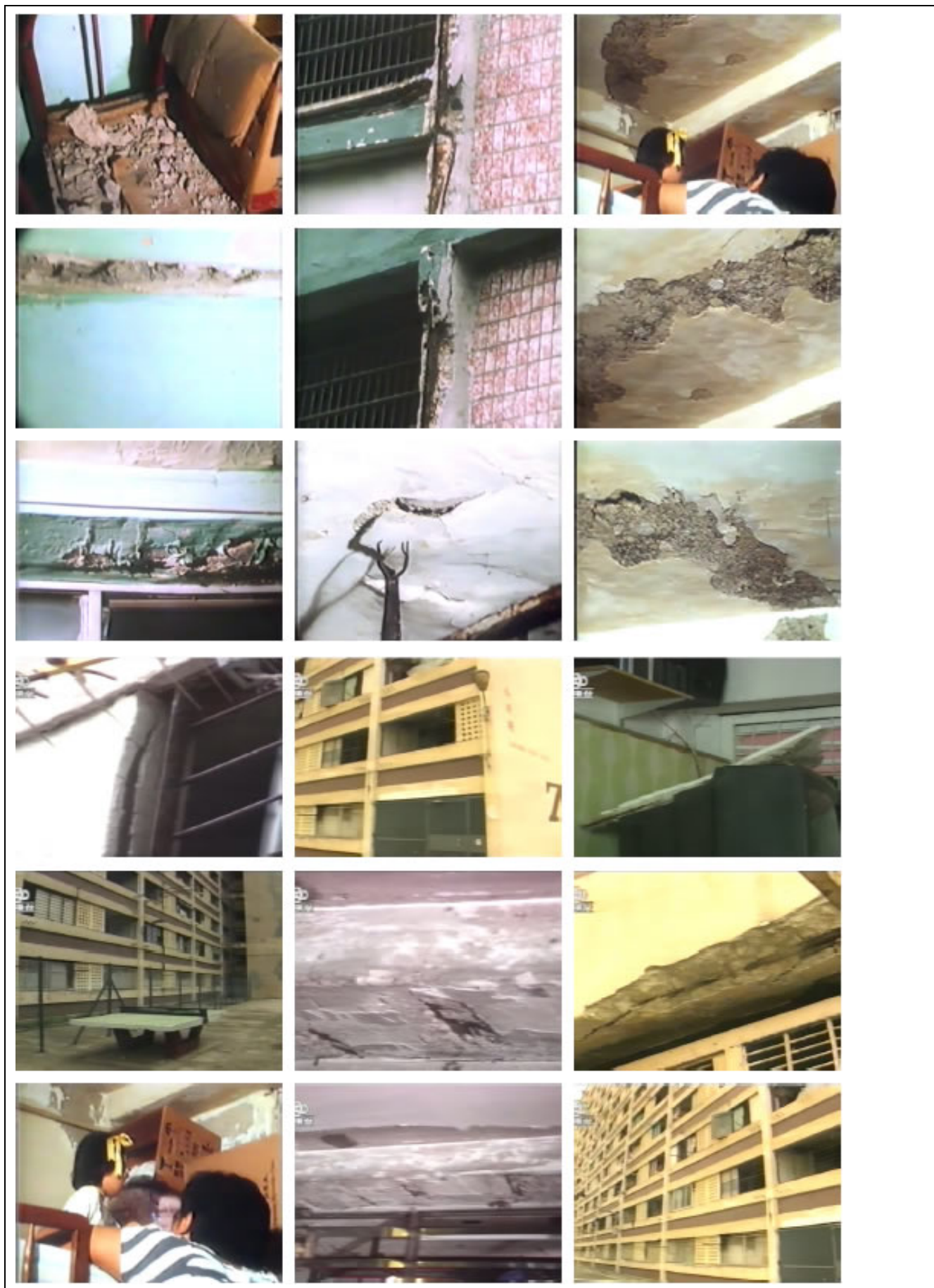
1. 鏗鏘集,"居安思危", youtube ID: iqvi1oMJR5g
2. 時事追擊,"公屋醜聞", youtube ID: JhUiKB_wQ_g
3. 圖片庫

圖一: 26 座問題公屋石屎力度

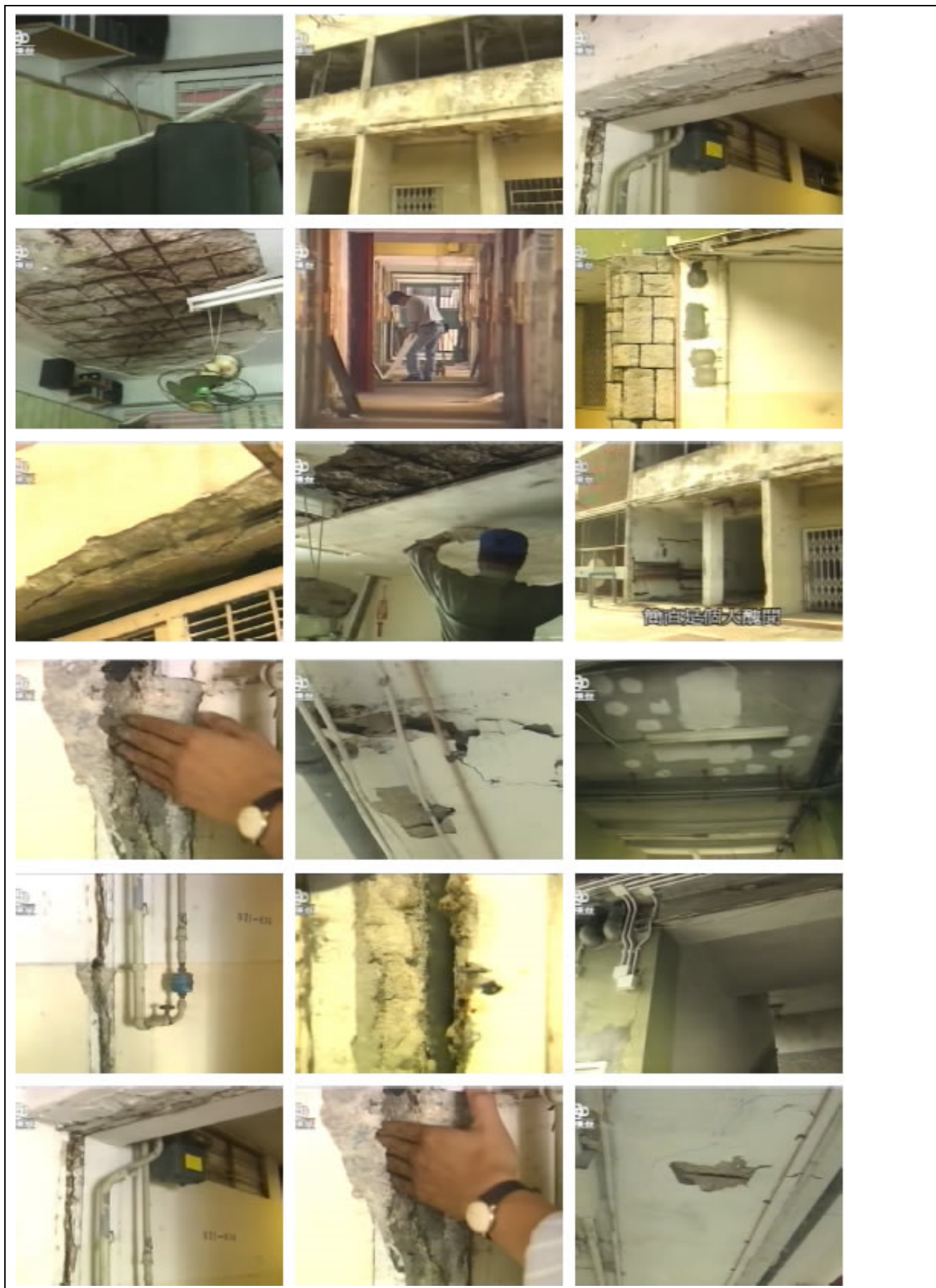


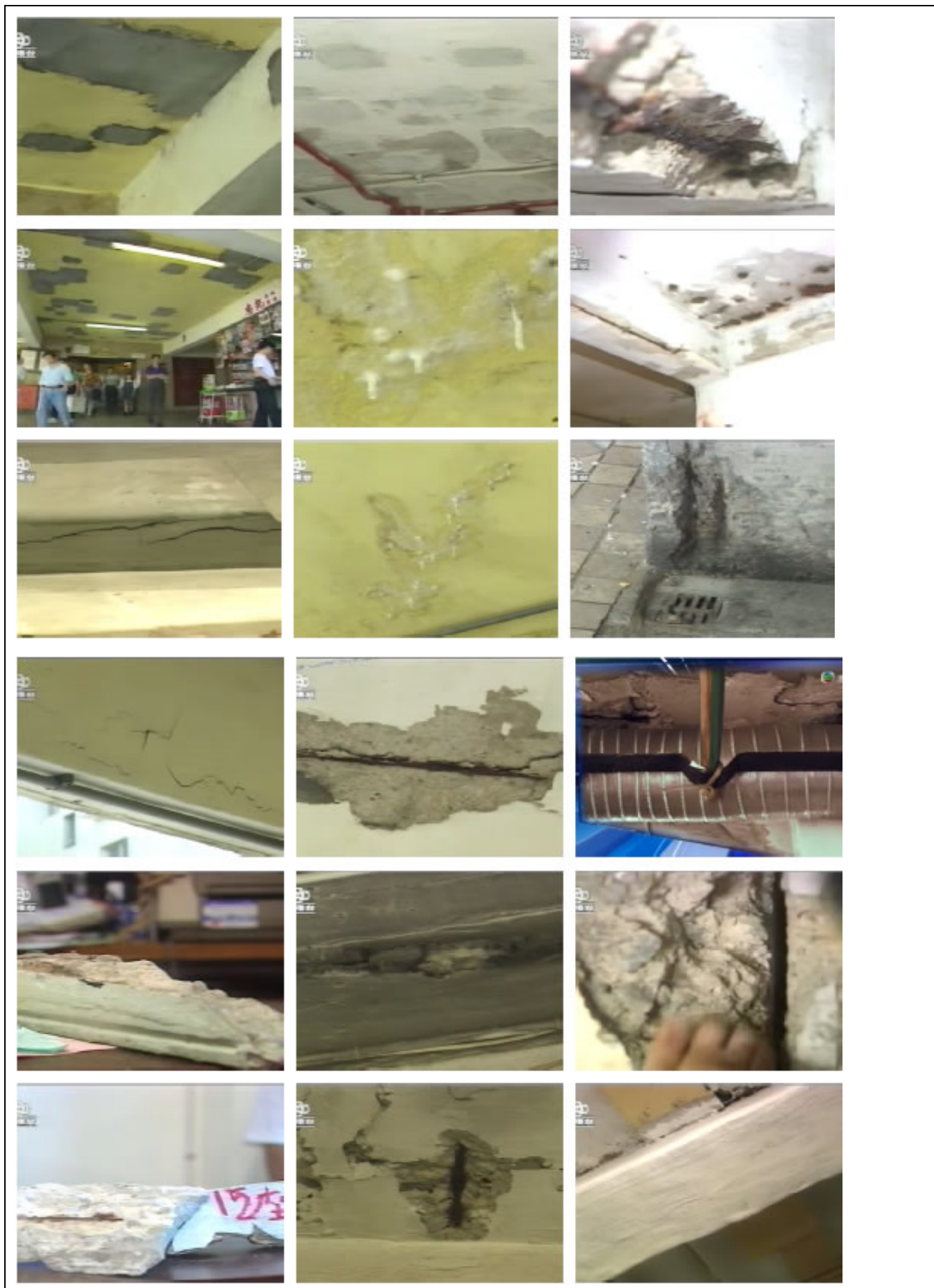
圖二: 729 座石屎剝落, 鋼筋生銹外露情況, (我們在這種環境, 最少生活了 15 年)





梨木樹邨鹹水樓再被迫遷關注組
意見書





圖三：公屋鐵架



圖四，和諧公屋單位面積的變化，到 2002 年才有廿幾平方米公屋出現，

1992	重建清拆戶	1989 ~ 2002			2002 年後			2007	2010	2013
寬敞戶標準	二人家庭	和諧一型			新和諧一型			寬敞戶迫遷標準		
人均使用面積	可配單位	類 型	面 積	入住人數	類 型	面 積	入住人數	人均使用面積		
25 m2		小 型	16.96 m2	1 - 2 人	小 型	16.33 m2	1 - 2 人			
		X	X	X	2 - 3 人	21.69 m2	2 - 3 人			
	1 睡房	1 睡房	34.76 m2	2 - 3 人	1 睡房	30.34 m2	3 - 4 人		34 m2	30 m2
		2 睡房	43.40 m2	4 - 5 人	2 睡房	39.74 m2	4 - 5 人	35 m2		
		3 睡房	52.70 m2	5 - 7 人	3 睡房	43.26 m2	5 - 7 人			

2002年前後，和諧公屋編配標準差異，重建時編配寬敞，再任意下調寬敞戶標準，「制造寬敞戶」

圖五，鹹水樓災民如何無所選擇，只能入住一睡房

90年代鹹水樓二、三人家庭無可選擇

